

審議会等の会議報告

1 会議名	第17回津市空家等対策委員会
2 開催日時	令和5年2月21日(火) 10時から11時10分まで
3 開催場所	津市役所本庁舎 4階庁議室
4 出席した者の氏名	(津市空家等対策委員会委員) 岸野隆夫、市川正義、田中召剛、豊福裕二、中尾俊一、 野田秀敏、橋本尚美、藤田和男、草深知子、 前田健、山口尚利、井上博之 (事務局) 都市政策課長 酒井亮 建築指導課空家等対策担当副参事 丹羽啓一郎 建築指導課空家等対策担当主幹 高橋豊人 都市政策課都市計画・景観担当主幹 駒田直紀 都市政策課都市計画・景観担当主査 宮前友彰 都市政策課都市計画・景観担当主査 荒木美紀 都市政策課都市計画・景観担当主事 野々垣諭
5 内容	第17回津市空家等対策委員会 (1) 空家等対策に係る取組の進捗状況について (2) 令和5年度空家等対策に係る取組について
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3290 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

会議の内容 次のとおり

事務局
事務局
事務局

【開会】

【あいさつ】

ただ今より、第17回津市空家等対策委員会を開催させていただきます。

まず、本日の配布資料についてご確認をお願いします。

事前にお配りしておりました、

- ・事項書
- ・パワーポイントの資料

でございますが、パワーポイント資料について、事前に送付した時点から一部修正がありましたので、お席にお配りしたものをご覧いただきますようお願いいたします。不足等はございませんでしょうか。

それでは、会議を進めさせていただきます。

本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。また、会議の結果を、発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、ご了承のほどよろしくをお願いします。

さて、本日の会議の議長ですが、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第1項の規定によりまして、委員長が務めることになっておりますので豊福委員長よろしくをお願いいたします。

豊福委員長

本日は、委員の皆様のご出席を賜り厚くお礼申し上げます。委員各位におかれましては、本日の議事について、よろしくご意見いただきますようお願い申し上げます。また、議事運営につきまして、ご協力をよろしくお願いいたします。それでは、お手元の事項書のとおり進めたいと思いますが、事務局から本日の傍聴者の状況の説明をお願いします。

事務局

本日は、傍聴者がございませんので、このまま会議を進めていただければと思います。

豊福委員長

本日は、傍聴者がみえないということですので、このまま会議を進めたいと思います。それでは、会議の成立の可否について、事務局より報告してください。

事務局

それでは、ご報告申し上げます。ただいま、委員会委員13名中12名の方がご出席いただいておりますので、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第2項の規定によりまして、会議は成立しております。

豊福委員長

会議の成立を認めます。それでは、事項書の「(1)空家等対策に係る取組の進捗状況について」、説明をお願いします。

事務局

それではお配りしておりますスライドの資料または、スクリーンをご覧

ください。今回の委員会では空家等対策に係る取組の進捗状況について、また、令和5年度空家等対策に係る今後の取組について報告させていただきますので、これらについて、ご意見、ご提案をいただければと思います。それではまず、津市環境保全課から、前田委員お願いします。

環境保全課
(前田委員)

環境保全課、空地・空家等連絡調整担当の前田と申します。空家等の発生の抑制と適正管理の促進につきまして、取り組み状況等をご説明いたします。

環境保全課の令和4年度の取り組みとしましては、これまでと同様、様々なツールを使った啓発を行ってまいりました。

その取り組みの中で、専門団体8団体で構成される空き家ネットワークみえ様と共催で行っている空き家無料相談会について、説明させていただきます。令和4年度につきましては、令和2年度、令和3年度に引き続き、コロナ渦における開催となりましたことから、事前予約制による開催とさせていただきます。令和4年度では、47組、81名の相談に対応することができました。事前予約制のため、当日会場でお待ちいただくことなくスムーズな相談対応ができました。相談内容につきましては、空き家の解体に関する費用や業者についての相談、売却などの利活用に関する相談、相続や税金に関する相談など様々な分野の相談があり、それぞれの内容に応じた専門家からのアドバイス等を参加者の方々にしていただきました。

続きまして、参加者に対して行ったアンケート結果についてご紹介させていただきます。アンケートは当日に実施させていただき、参加者47組の内45組の方からご回答をいただきました。その結果、ご回答いただいた方の90%以上の方に問題解決の参考になったと回答いただき、また、個々の感想では「土地柄にあった相談をしていただいた」、「親切で良かった」、「今日教えてもらったことで大体理解できました」、「話を聞いてもらえて問題点が少しはっきりしてよかった」など好意的な回答がほとんどで、参加された方々にはご満足いただけた相談会になったと思います。

改善してほしい意見としては、「時間が短かった」、「日程をもう少し増やしてほしいです」などの意見をいただいています。

環境保全課からの説明は以上となります。

事務局

それではもう一度1ページにお戻りいただけますでしょうか。緑の部分空家等の利活用の促進について、都市政策課からご説明をさせていただきます。

まず、空き家情報バンクの実績についてご報告いたします。こちらは令和4年12月末時点の空き家情報バンクの実績となっており、令和4年12月31日時点での公開中の登録物件数は29件で、地域別の数は一番上の表のとおりとなっております。その下の表は平成28年度以降の年度ごとの空き家情報バンクの物件登録件数、成約件数等をまとめたものとなっております。登録物件数、利用登録者数ともに増加しており、その中で成約件数も少しずつ増加傾向にあり、令和4年度については12月末時点で28件が成約となっております。

次に、デジタル空き家見学会についてでございます。デジタル空き家見学会は空き家バンクの登録物件を動画として視聴することで、空き家や物件所在地での生活のイメージを明確にもらい、空き家の利活用を推進

することを目的に令和3年度から開始しており、できる限り接触機会の軽減が図られるよう、所有者の承諾を得られた物件を空き家情報バンクの中から選定して開催しております。令和4年度についても、令和5年1月24日から2月10日の間に動画サイトにて公開し、空き家情報バンク登録者のうち、希望者に閲覧していただきました。

こちらが令和4年度の公開物件になります。3件の物件を公開させていただきました。久居の木造町、白山、美杉と3物件を公開したところでございます。

つづいて、空き家所有者への利活用を促すダイレクトメールの送付についてです。空き家情報バンクの登録物件の掘り起こしを目指し、平成27年度の空き家外観調査において、すぐに居住できる状態であるA判定、居住できる状態ではあるが簡単な修繕又は手入れが必要なB判定とした空き家のうち、これまでにダイレクトメールを送付していない空き家で、改めて現地確認を行い、外観の状態から空き家と思われる建物の所有者31人を対象にダイレクトメールを送付しました。

津市としましては、使用できる建物はしっかりと維持管理され、社会的資産として有効に活用されていく必要があると考えていますので、お手元にお配りしたこのダイレクトメールで周知に努めているという状況でございます。

第16回委員会でのご意見に基づきまして今年度新たに実施した取組でございます。まず1つめは空家無料相談会で空き家情報バンク掲載物件の動画を放映し、来場者の待ち時間を活用してPRを行いました。2つめは10月から本庁舎1階市民課前と久居総合支所市民課前のモニターで空き家情報バンクのPR情報の放映を開始しました。これによりB-201の物件がバンク登録に結びつきました。良い結果につながったと考えております。

最後に、市内全域を対象にした、空き家の利活用に関する補助制度の実績についてでございます。令和3年度までは津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金として運用し、実績としては令和2年度は1件、令和3年度は2件の交付を行っております。令和4年度からは津市空き家有効活用推進事業補助金として再編し、リノベーションと家財道具処分に対して補助を行う内容として改正いたしました。今年度はリノベーションについて1件の申請をいただきましたが、先方の事情により取下げ状態となっております。家財道具処分については1件の申請をいただいております。交付予定と考えております。

都市政策課からは以上となります。

美杉総合支所
(井上委員)

美杉総合支所です。11ページをご覧ください。美杉総合支所としまして、事前予約制にて休日相談窓口を実施しております。月2回の実施をしております。1月、2月も2回ずつ実施をさせていただきました。12月末までの相談件数15件ということで、1月、2月を合わせると19件のお問合せがありました。どのような生活をしているのかなどの問い合わせが多かったかと思っております。相談窓口には田舎暮らしアドバイザーと担当者が対応しております。

三重県移住相談会「ええとこやんか三重移住セミナー」のほうにも4月16日と9月11日にリモートで参加をさせていただきました。

美杉総合支所地域振興課としての補助制度の実績をあげさせていただきます。

いております。上の段の空き家情報バンク利用物件改修費補助金というのは、水回りの部分の改修の補助金でございます。上限補助額が50万円となっております。下の段の空き家リノベーション補助金については、水回り以外の改修費用で上限100万円の補助金を出しております。先週2件ほど完成検査を行っておりますので、件数としてはこの1件から増えてくる予定でございます。本年度につきましては、成立物件が12件ございました。これは令和2年度に次いで2番目に多い実績となっております。現在登録されている空き家情報バンクの空き家の物件については9件ございまして、そのうち4件が交渉中ということでございまして、雰囲気としては今年度か来年度には成立するのではないかと思います。そうなりますと、登録されている物件が少なくなっていくことが懸念される課題となっております。以上となります。

商業振興労政課
(山口委員)

商業振興労政課になります。14ページの商店街等活性化推進事業補助制度の実績についてご説明いたします。当制度は商店街等の空き店舗の解消を図り、商店街等の活性化と商環境を向上させることを目的として、商店街振興団体等と連携して商店街の空き店舗等を借りて、新たな店舗や集客に役立つ施設等として活用する場合、それに係る経費の一部、主に改装費等を補助する制度としておりました。制度としては設定期間内に商店街のほうから空き店舗を活用してもよいという情報を募って、その中で希望者の方とマッチする条件の店舗があった場合に採択に至るというものとなっております。平成29年度は3回にわたってあらかじめ空き店舗を登録していただきましたが、採択に至るものがなかったということで、見直しを行いまして、商店街のほうに希望者から問い合わせをしてもらい、しているところがあれば応募してもよいという形に見直しました。変更を行った後も採択に至る件数が少ないという状態となりました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大という背景もありましたので、令和3年度には一旦募集を中止ということとなりました。

そのような経過もあったことから、この制度については令和4年3月に廃止をさせていただき、令和4年4月から新たに商店街新店舗誘致奨励金という制度を作りました。今までの制度ではどちらかといえばハード面に手を加えて様々なところに使っていただくというものでありましたが、あらかじめ出来上がった店舗を利用させていただいてそのまま商売をされるという方が結構いらっしゃって、中々そういった方々には手軽に使っていただけなかったということもありましたので、今度は施設の改修ではなく、主に出店1年目には20万円の補助を出させていただいて、対象として設備の修繕の他、広告宣伝や備品の購入、出店時の繁忙期に臨時に雇用するアルバイトの人件費や原材料費にさせていただき、それを4年目まで継続的に補助をしようとする制度に現在改めて運用しておるところでございます。以上です。

事務局

建築指導課 空家等対策担当 丹羽でございます

「管理不全な空家等の解消の促進」について、取組状況を説明いたします。令和4年度は12月末現在で、管理不全な空き家に関する相談は54件、「特定空家等」の認定件数は23件という状況です。

対する改善件数は、特定空家等が24件、特定空家等以外の管理不全空き家が31件、合計55件の改善という状況です

対応を開始した平成25年以降の改善率の推移をグラフ化したものです。令和4年度12月末の改善率は「特定空家等」で65%、「特定空家等以外」で77.5%、「全体」では73.6%という状況です。

続きまして、特定空家等の所有者に対し、法に基づく措置を行った状況です。令和4年度12月末までに「指導」を13件行い13件が改善、「勧告」を16件行い1件が改善という状況です。

最後に、改善に向けた支援として実施している「特定空家等除却補助金」の実績です。特定空家等を所有者が解体する場合に、30万円を上限として、解体工事費の3分の2を補助する制度で、令和4年度の実績件数11件は、予算に対する残り1件も工事自体は完了し、実績報告待ちの状態です。年度末には12件となる見込みです。

建築指導課からは以上です。

事務局

事項1については以上でございます。

豊福委員長

ただいま進捗状況についてご説明いただきました。これにつきましては何かご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

岸野委員

建築指導課のほうで管理不全な空家等の改善という言葉がありました。改善というのは取り壊しという理解でよろしかったでしょうか。

事務局

取り壊す場合もありますが、軽微な、例えば瓦が外れて危ないというような場合は補修で改善というケースもあります。

岸野委員

わかればよいのですが、このうち指導をして取り壊されたというのは何件くらいあったのでしょうか。

事務局

感覚での回答になって申し訳ないですが、8割くらいが解体で残り2割が補修で改善という感覚です。

野田委員

9ページの都市政策課の空家等対策に係る取組の進捗状況についてということで、下の段で本庁舎1階、久居総合支所2階モニターでのPRですが、このアイデアは津市職員からのものでよかったですか。

事務局

前回第16回委員会で田中委員のほうからご提案をいただいたプランでございます。こちらのほうは今現在このようなモニターが本庁舎と久居総合支所の市民課の前、本庁舎ですと、市民課前と保健医療助成課のあたり、一階の市民ホールにもあるのですが、もともとは有料広告事業のモニターで、7対3で7が広告、3が行政情報というふうになってまして、非常に短い間隔でくると広告と行政情報が繰り返し放映される仕組みになっておりまして、その中のひとつにこれを入れさせていただいたということになります。市民課の前は待合の方が非常に多くて10分程度お待ちいただくこともあろうかと思っておりますので、その間にこういった情報が目に入って来るといって活用させていただいております。

中尾委員

7ページの関係で、空き家所有者への利活用を促すダイレクトメールの送付ということですが、31名というのは空き家の総数からすると

少ないと思いますが、令和3年度までに送付していないということはそれまでに相当数送付しているということでしょうか。7ページの赤枠の人以外に送っているのでしょうか。

事務局 今までに送付した総数としては1000通を超えるダイレクトメールを送付しておりまして、今まで送付していない方に対して送っているということで令和4年度については31件となっております。

中尾委員 都市政策課職員が現地確認して送付の必要があると判断した家屋に対して送付をしている、ということによろしかったのでしょうか。

事務局 お見込みのとおりでございます。

中尾委員 空き家情報バンクについてですが、先ほどの説明では空き家バンクの掲載物件が少なくなったということが課題と言われておりましたが、空き家情報バンクというのは、所有者が希望すれば登録できるものなのか、それとも都市政策課で慎重な審査があるものなののでしょうか。

事務局 基本的には登録の申し出があれば幅広く登録いただくことが可能な状況で、特に使用できないほど朽腐しているということでなければ登録できるという状況となっております。

藤田委員 7ページの判定について、特定空家等に関する物件が出てくると思いますが、指導を行うというアクションについてですが、ダイレクトメールなのか面談なのか、所有者についてどれくらい情報をとっておられるのかお伺いしたい。

事務局 7ページのDの区分について、335件あるわけですが、これら全てを確認させていただいて、そのうち指導が必要なもの257件について建築指導課のほうで指導を行っている状況でございます。方法については、基本的にはまず文書を送付し、対応状況によって直接訪問して指導したり、相手の対応状況によって変えております。

藤田委員 建築指導課でバックデータは保管して継続して追っていけるということによろしいのでしょうか。

事務局 改善されるまではパトロールするなど現地も確認しながら指導し続けるという状況です。

藤田委員 不動産業を営んでいると、相続人を追跡するのが大変であり、土地家屋調査士に頼むケースもあるし、今現在の案件でも3代前に相続して失踪者がいると、さらに市役所から固定資産税の差押が入っているというものがあり、差押が行われたのであれば早急に公売にかけるなどの仕組みをとっていったらより解決まで早いと思われれます。私どもとしてはコンタクトの取り方についてダイレクトメールだけではなく、どこまで詳細な背景をつかんでいるかが大事だと考えています。

事務局	<p>滞納処分の部分については税務当局の考えもありますので、この空家等対策と納税勧奨についてマッチすることはなかなか難しいかと思われませんが庁内で情報共有できる範囲でしていけたらと思います。</p>
橋本委員	<p>18ページの行政代執行を令和元年に1件されているとあるのですが、代執行できる基準というようなものはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>法的には命令に従わない場合は代執行できるとなっております。津市の対応としましては、所有者に対処するよう指導をしても、相続関係が複雑になっているなど、改善される見込みがないような場合、また、周囲へ及ぼす影響を鑑みて、最終的な手段として代執行を行うといった形となっております。令和元年に行ったものも、美里町内で行ったもので通学路に面しており、崩れてくる危険があったが所有者の方が何名かおり、調整がつかず、将来的にも解決の見込みがなかったため、実施したというような状況です。確たる基準というものはないため、ケースバイケースで必要に応じてやっていくものかと思っております。</p>
橋本委員	<p>私の地域でもそういった物件が何件かあって、ご相談を受けているところではありますが、雨が降るたびに、風が吹くたびに地域の人が不安がって見えるので、なかなか難しいとは思いますが何回お手紙を出せば次のステップへ進むのか、など気になったもので聞かせていただきました。</p>
事務局	<p>何回手紙を出せば次に進むということが決まっているものでもないので、やはりケースバイケースで判断をさせていただくこととなります。危険な空家等について全て代執行できればよいが、予算にも限りがありますし、放置すれば行政がやってくれるという、ある種モラルハザード的な部分もございますので、慎重に検討してまいりたいと考えております。</p>
豊福委員長	<p>ありがとうございます。では、次の事項の2の令和5年度の空家等対策に係る取組についてよろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>事項書の「(2) 令和5年度空家等対策に係る今後の取組について」をご説明させていただきます。今後につきましても、津市空家等対策計画で掲げております「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」「空家等の利活用の促進」「管理不全な空家等の解消の促進」の3つの柱で、それぞれ現在行っている取組を継続して行っていきます。</p> <p>その中で空家等の利活用の促進についてですが、都市政策課所管の先ほどご説明させていただきました空き家有効活用推進事業補助金要綱の一部を改正いたしまして、より使いやすいものとしていきたいと考えております。また、管理不全な空家等の解消の促進として略式代執行の実施について取組を進めていくこととしております。</p> <p>津市空き家有効活用推進事業補助金要綱改正のポイントとしては4つでございます。まずひとつめとしてはこれまで県外の移住者を対象としておりましたが、より一層の移住促進と空き家有効活用を図るため、市外からの移住者へ対象を拡大します。2つめとして補助金をより使いやすくするため、着手の1箇月前までとなっていた申請期限をリノベーション等については着手の10日前、家財道具処分については、着手の前日までに見</p>

直しを行います。3つめとして津市美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金及び、津市美杉地域移住のための空き家リノベーション補助金交付要綱においても同様に改正を行いますが、直系血族、配偶者又は3親等内の親族と売買契約又は賃貸借契約を締結したものを補助金対象外とします。こちらは親族間での売買を除外しにいくという内容でございます。4つめとして自己所有物件改修への補助金利用を防ぐため、補助金を受けようとする空き家を申請前から所有する者を対象外とします。3つめと4つめは少し対象を除外することを明確にしたわけですが、1つめと2つめはより利用しやすいように、対象者を拡大しようとするものです。以上4つの改正を予定しております。

都市政策課からは以上です。

事務局

続いて建築指導課から「管理不全な空家等の解消の促進」について、今後の取組について説明いたします。略式代執行の実施についてです。空家特措法に基づき、特定空家等を市で解体する「代執行」には、一般的な「行政代執行」と、所有者が不存在等のケースで行う「略式代執行」があります。表は、国土交通省の調査・集計による令和4年3月末までの実施状況です。「行政代執行」は全国で140件、うち三重県内では6件が実施されています。「略式代執行」は全国で342件、うち三重県内では9件が実施されています。

代執行は、特定空家等の損壊がすすみ、道路へ倒壊する危険性が高まるなどその危険度、緊急性が高まっているにも関わらず、所有者による解体が見込めないケースや、所有者が存在しないため解体が見込めないケースで、市が代わって解体を実施するもので、津市では令和2年1月に美里町五百野地内で行政代執行を実施しました。前頁の表の「行政代執行」の実績で、令和元年度、三重県内2件のうち1件は津市の実績です。現在、特定空家等のうち所有者不存在の物件について、略式代執行の実施に向け準備をしています。

令和4年12月末現在で、未改善の為、対応継続中の特定空家等は127件あります。そのうち9件の建物が、相続放棄などにより所有者不存在となっており、そのなかでも1件については、老朽化によって損壊がすすみ、屋根の一部が崩落するなど倒壊の危険性が高まり、また、接する道路の幅員が1.5m程度と極端に狭いこともあり、倒壊した場合には完全に塞がって、通行不能となることが想定されることから、略式代執行の実施準備を進めています。

略式代執行を準備中の「特定空家等」の所在地は、津市白塚町地内で、建物の概要は木造平屋建、専用住宅、約110㎡で、当初建築は明治27年と推定されます。敷地内には付属建物として別棟のトイレと半壊した物置や、敷地を囲む門塀、松の木などがあります。

これまでの経緯はご覧のとおりで、平成29年10月、地元自治会より相談があり、調査の結果、特定空家等に認定しました。所有者へは、文書や訪問面談で解体するよう働きかけを行ないましたが、対応がなく放置状態のまま、令和元年6月には、当該所有者が亡くなったことを確認しました。法定相続人を調査し、同様に改善に向けた働きかけを試みましたが、同年12月には、全員の相続放棄を確認し、所有者不存在となったことが明らかになりました。その後も損壊が進行し、危険度が高まったことから、今回、略式代執行で解体を実施する準備を進めているところです。

対象物件の外観です。周囲の道路は狭いところは幅が1.5m未満と、軽自動車も進入できないようなところなどです。万一倒壊し道路を塞いだ場合、重機の搬入も困難なところなので、復旧に相当な期間がかかることが想定されることから、あらかじめ略式代執行による解体を実施しようとする大きな理由でございます。

損壊の状況です。棟木も一部崩落して非常に危険な状態です。

西の境界際には、隣地建物の屋根に覆いかぶさるように立つ、10m以上ある松の大木があり、住民からは落ち葉が降り注いで非常に迷惑しているという話を伺っています。

屋根崩落部分などの内部の状況でございます。

今後の予定ですが、来年度（令和5年度）は、アスベスト等の有害物質の含有調査を行い、工事費の積算に反映して、次年度の予算算定と国費の要望を行い、令和6年度に略式代執行による解体工事を実施する考えです。今回の解体は、白塚町の案件のみですが、他についても建物の損壊状況と周辺への影響、緊急性等を総合的に検討し、実施を判断していく考えです。また、所有者不存在の特定空家等に関する課題として、物件が増加し続けることがあります。そもそも法定相続人が存在しないケースや、相続放棄され維持管理するものが居なくなった空き家は、放置され損壊が進行するので、将来的には特定空家等になる懸念があります。現在ある9件のうち1件は画像の物件で、法人の破産により所有者不存在となった旅館です。腐食した屋外階段の部材落下の懸念があることなどから、特定空家等に認定していますが、建物自体は堅牢で倒壊のおそれは無いので、現状で解体までの必要はないと考えていますが、かなり大規模な建物で、万一これと同様の建物で解体が必要な空き家が出てきた場合、莫大な費用が必要になることが懸念されます。

建築指導課の説明は以上です。

豊福委員長

以上でこの今後の取組についてご説明いただきましたが、何かご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

藤田委員

略式代執行した場合の費用についてですが、相続放棄しても管理責任は前の持ち主が持つようなことを思っていたのですが、実行した場合の費用は全て税金で賄われるのですか。

事務局

民法上の管理責任の話かとは思いますが、管理責任としてはもし次の相続人が出てきた場合に、現状の価値が下がらない範囲で管理をすると認識しておりますので、略式代執行の費用についてはそういった方々に請求するのは法的には不可能と考えます。ということで基本的には全て税金で賄うということになります。国の補助金もあるので活用しながらやってみようと考えております。

田中委員

行政代執行の場合ですが、過去に1件だったというお話がありましたが、ほかにこのような建物があってやっていただきたいという時に、それを認めてしまうと全部行政がやってくれるというお話がありましたが、略式の場合も、自分の関連する物件が対象物になってきた時に全ての方が相続放棄をするとなった場合は、結果的に行政側が税金を使って対応していくということで、今後ある程度歯止めをかけるような施策は何か考えられ

ているのでしょうか。

事務局

現状できることとしては乱発をしない、ということぐらいかと思いません。

田中委員

前回の相談会の時にも内容であったのですが、結局親が持っているもの、相続人がたくさんいて司法書士等に調査を依頼してもなかなか進まず、自分のところではどうしようもないという案件があり、どうしたらよいかと聞かれたことがあり、私は建築士であり、専門分野ではないが相続放棄をされたらどうですかというような話をさせていただいたことから、今後そういった案件が増えていくと思います。ですので、今現在所有されている方がいる内に何か手を打てるように検討していただければ、と思いました。以上です。

豊福委員長

私も同様なことを懸念しておりますが、相続放棄をすれば略式代執行してもらえるとというような認識が増えてしまうことも考えられます。これから相続登記の義務化という話になってくると、それをきっかけに相続放棄が増えるのではと懸念されます。そういったところの根本的な仕組みをしっかりと整えてもらわないと、行政へのしわ寄せが増えてしまうと感じます。早期にきちんと対応したほうが経済的なメリットがあるというふうにしていかないと、結局早く解体しても固定資産税が上がるだけだということになればメリットがないわけです。不動産的価値がないところだと、放置して行政に解体してもらおうとなってしまうのは自然な流れだと思います。所有者の責任といった部分、きちんと管理することによって経済的にも負担が少なくなるような仕組みなども検討されてもよいと個人的には思います。

中尾委員

補助金の関係ですが、21ページの③、④についてよくわからない部分があるので、具体例を教えてくださいと思います。

事務局

3つめにつきましては、例えば高齢の父親の物件を空き家情報バンクに掲載し、息子が空き家情報バンクを介して父親から購入したというケースが想定されますが、色々な考え方があって、それも老朽空き家が活用されるのでいいのではないかと、という意見もあろうかと思います。しかし同一生計に近い中で補助金をもらうことを避ける、あるいは非常に高齢の父親で近い将来その建物は息子に相続される可能性がある、つまり将来の自分の物件に対して補助金をもらうということを避ける、この補助金は空き家の解消を目的とする補助金であって、老朽建物の改修費補助金ではありませんというところが主眼となります。4つめも同一の考え方で、ケースとしては、長らく海外勤務をしていた方が一旦他県に帰国し、津市に戻ろうと考えているが津市に物件を所有している場合、自分が住む空き家をリノベーションし補助金を受けようと考えている、こういったことも今の制度上だと可能と考えられます。これについても老朽建物の改修費補助金ではなく、それはご自身で費用を用立ててしてほしいというものです。これについても賛否両論あろうかと思います。それも空き家になっていて一旦他県に海外から戻ってきて、補助金があるから津市の自己所有物件を改修して住んでもらえる、津市の人口が一人増えるではないか、という見方もあ

ろうかと思います。しかしこの補助金はそういった趣旨のものではないということを明確にさせるための改正ということとなります。

中尾委員

空き家を有効活用するための補助金ということですので、自分の所有する物件を改修するのでは出ないということですね。例えば父親が亡くなったので、父親所有だった空き家を改修する場合は申請前から所有しているのではないので補助対象となるのでしょうか。

事務局

父親が亡くなった時点で、何名かの相続人がいるケースもあるでしょうし、お一人だけのケースもあろうかと思いますが、仮に息子さん一人だけですというケースでは、それは自己所有物件として考えますので、対象外とします。

豊福委員長

略式代執行についてですが、最終的に解体処分した物件の土地に関しては相続財産管理人を立てる予定でしょうか。

事務局

今のところ、裁判所に申し立てを行い、管理人をたてて売れば少しでも工事費を回収できますので、その予定であります。

市川副委員長

津市空き家有効活用推進事業費補助金の要綱改正についてですが、津市がこれまで取り組んできた結果や国の施策といった方針を踏まえた改正ということではよろしかったでしょうか。

事務局

まず、この津市空き家有効活用推進事業費補助金というものは令和4年から家財道具処分の部分を追加して要綱制度を再編して令和4年4月1日から運用しているところですが、せっかく全面改正した補助金ですが、なかなか交付に至らない、ということで話を聞くとひとつは申請期限が着手の1か月前までに申請しなければならないとなっておりますが、すぐにでも引っ越ししたいと思っているのに、工事に着手できないというような事象があって使いづらいという声が数件寄せられまして、そこをまず解消しようとするものです。次に、県外という部分を市外に広げるというものですが、現在津市では人口減少対策にも取り組んでおりまして、いわゆる都市間競争に勝っていくために県外だけでなく、県内の他市からの移住者も想定するという部分で幅を広げていきたいと考えております。3点目、4点目についてはこのような相談が何件かあって、移住促進とか空き家解消という部分と所有者本人の責務という部分を明確にする必要があると考え、検討を開始したところでございます。

豊福委員長

略式代執行の話ですが、前回の行政代執行の際もこの委員会に諮られたと思うのですが、今後も代執行する場合は委員会においてある程度皆さんの意見を聞くという理解でよろしかったでしょうか。

事務局

その通りでございます。

豊福委員長

ありがとうございました。それでは御意見も出揃ったようですので、本日の事項は以上となりますので、事務局にお返しいたします。

事務局

本日は、長時間にわたりご意見等いただきまして、誠にありがとうございました。以上をもちまして終了となります。

【閉会】